

## CONTRAT D'ENTREPRISE

## Garantie décennale et désordres futurs. Nature de la responsabilité engagée en cas de désordres affectant des peintures à fonction esthétique

## SOMMAIRE DE LA DECISION

*La garantie décennale couvre les conséquences futures de désordres dont la réparation a été demandée au cours de la période de garantie, même s'ils ne revêtent pas déjà les caractéristiques de gravité requises par l'art. 1792 c. civ., ou ne revêtent lesdites caractéristiques que pour une partie des ouvrages ;*

*Les peintures qui ont un rôle purement esthétique ne constituent pas un ouvrage, ni un élément constitutif d'ouvrage, ni un élément d'équipement, seule est applicable la responsabilité contractuelle de droit commun.*

Cour de cassation, 3e civ.  
16 mai 2001

LA COUR - Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Paris, 25 février 1999), que la société ACL, a fait construire un ensemble dénommé "Les Louisianes", composé de 92 maisons vendues en l'état futur d'achèvement, la société Socotec étant bureau de contrôle ; que la réception est intervenue le 10 février 1989 et que deux syndicats de copropriétaires ont été constitués et dénommés Les Louisianes I, comprenant 58 maisons, et Les Louisianes II, comprenant 34 maisons ; que, se plaignant de désordres, le syndicat des copropriétaires Les Louisianes II a assigné, après expertise, les constructeurs et leurs assureurs en réparation ;

[...]

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal : - Vu l'article 1792 du code civil ; - Attendu que pour rejeter la demande du syndicat des copropriétaires Les Louisianes II en réparation du préjudice résultant de l'absence ou de l'inaccessibilité des regards des réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux vannes, l'arrêt retient qu'aucun dommage ne s'est produit dans le délai d'épreuve de dix ans du fait de l'emplacement des regards ; qu'en statuant ainsi, sans constater que le préjudice futur résultant de l'impossibilité d'entretenir le réseau n'était qu'éventuel, alors que la garantie décennale couvre les conséquences futures des désordres dont la réparation a été demandée au cours de la période de garantie, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal : - Vu l'article 1792 du code civil ; - Attendu que pour limiter la réparation au titre des désordres de couverture, l'arrêt retient que, pour ces désordres qualifiés par l'expert de futurs mais inéluctables, le délai d'épreuve de dix ans est écoulé, qu'il n'est pas justifié par le syndicat des copropriétaires que l'ensemble des couvertures des pavillons présente des désordres de nature décennale ou simplement que certains désordres de cette nature soient apparus depuis le dépôt du rapport de l'expert et qu'il en résulte que les locataires d'ouvrage concernés ne sauraient prendre en charge la réfection complète des toitures ; qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les vices, dénoncés dans le délai décennal, avaient, au cours de ce délai, entraîné des infiltrations dans un certain nombre de pavillons, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen du pourvoi principal : - Vu l'article 1147 du code civil ; - Attendu que pour rejeter la demande du syndicat des copropriétaires au titre des désordres affectant les peintures des façades, l'arrêt retient que les peintures n'avaient aucune fonction d'étanchéité et étaient seulement de nature esthétique, que les fautes d'exécution relevées, consistant en une mauvaise préparation du support et une épaisseur insuffisante du feuil, ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination et n'affectent pas la solidité d'un élément d'équipement indissociable et que le simple écaillage d'une peinture s'analyse comme un désordre de bon fonctionnement affectant un élément dissociable ; qu'en statuant ainsi, alors que les peintures ayant un rôle purement esthétique ne constituent pas un ouvrage ni un élément constitutif d'ouvrage ni un élément d'équipement, seule était applicable la

responsabilité contractuelle de droit commun, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs, casse et annule, mais seulement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes relatives aux canalisations extérieures et regards enterrés, aux peintures des façades, au trouble collectif de jouissance et aux frais engagés pour les tests d'étanchéité et l'inspection télévisée des réseaux extérieurs, limité les réparations au titre des couvertures aux seuls désordres de couverture constatés au cours des premières opérations d'expertise [...], renvoie devant la Cour d'appel de Versailles ...

99-15.062 (n° 852 FS-P+B) - Demandeur : Syndicat coprop. Résidence Les Louisianes II - Défendeur : Nord France Boutonnat (Sté) - Composition de la juridiction : Mlle Fossereau, f. f. prés. - Mme Fossaert-Sabatier, rapp. - Baechlin, av. gén. - Me Choucroy, Me Balat, SCP Boré, Xavier et Boré, SCP Célice, Blancpain et Soltner, Me Odent, SCP Philippe et François-Régis Bouilloche, Me Pradon, av. - Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, 23e ch. B, 25 févr. 1999 (Cassation partielle)

Mots-clés : CONTRAT D'ENTREPRISE \* Responsabilité \* Garantie décennale \* Désordre \* Réseau d'assainissement \* Eau usée \* Désordre futur \* Champ d'application \* Peinture \* Rôle esthétique \* Responsabilité contractuelle de droit commun

## Note de Jean-Pierre Karila

Docteur en droit, Avocat à la Cour, Professeur à l'ICH et à l'IAP, Chargé d'enseignement à l'Université de Paris-I



L'arrêt rapporté est intéressant à double titre :

- d'abord, en ce qu'il précise les conditions de l'indemnisation du préjudice futur, au titre de la garantie décennale édictée par l'art. 1792 c. civ., et ce de façon plus favorable qu'auparavant, à la victime du désordre/dommage futur, notion qu'il convient de distinguer de celle de désordre dit évolutif (1) ;

- ensuite, en ce qu'il réitère et confirme la solution déjà énoncée par la Cour suprême dans des arrêts précédents, notamment un arrêt du 27 avr. 2000 (1), selon laquelle des peintures n'ayant qu'un rôle esthétique ne constituent pas un ouvrage, ni un élément constitutif de l'ouvrage, ni un élément d'équipement au sens des art. 1792, 1792-2 ou 1792-3 c. civ., et que, par voie de conséquence, des désordres affectant de telles peintures ne peuvent relever que de la responsabilité contractuelle de droit commun (2) (II).

(1) Cass. 3e civ., 27 avr. 2000, Bull. civ. III, n° 68 ; D. 2000, IR p. 150.

(2) V. J.-P. Karila, La responsabilité pour les désordres affectant des travaux de ravalement et de peinture, RD imm. 2001, p. 201 s.

## I - La réparation/indemnisation, en application de l'article 1792 du code civil, des désordres futurs et évolutifs

### A - La distinction entre désordre futur et désordre évolutif

Les notions de désordre futur, d'une part, et de désordre évolutif, d'autre part, sont distinctes et renvoient à des situations de fait et de droit différentes (3).

La distinction qui s'impose n'est cependant pas toujours clairement exprimée par la doctrine, tandis que les praticiens, comme la jurisprudence, ont quelquefois tendance à confondre ces deux notions, ou à employer improprement une terminologie pour l'autre.

La confusion ainsi opérée trouve, sans doute, son origine dans le fait que les deux notions sont toutes deux animées par la même idée : celle d'évolution dans le temps ou, encore plus précisément, par celle de la prise en compte, soit par anticipation du devenir du désordre dans le futur : c'est le désordre futur, soit par la prise en compte, *a posteriori*, des caractéristiques du désordre dans le passé, confrontées à celles qu'il présente le jour où le juge statue : c'est le désordre évolutif.

Le désordre futur est un désordre dénoncé judiciairement dans le délai de la garantie décennale, ne revêtant pas alors les caractéristiques de gravité de ceux relevant d'une telle garantie, mais dont on sait de façon certaine que, dans l'avenir, il présentera de telles caractéristiques. En cela, le désordre futur se distingue du désordre éventuel non indemnisable.

Le désordre évolutif est celui qui, apparu postérieurement à l'expiration du délai d'action au titre de la garantie décennale, n'est que la suite logique et/ou encore l'aggravation des désordres d'origine, qui présentaient les caractéristiques de gravité de ceux relevant de la garantie décennale et avaient fait l'objet d'une dénonciation judiciaire dans le délai de ladite garantie.

La réparation/indemnisation des désordres apparus postérieurement à l'expiration de la garantie décennale, en vertu du fait qu'ils sont dits évolutifs, est, selon la jurisprudence, soumise à trois conditions, à savoir :

1°) les désordres d'origine doivent avoir été dénoncés dans le délai de la garantie décennale (4) ;

2°) lesdits désordres d'origine doivent avoir déjà revêtu les caractéristiques de gravité de ceux relevant de l'application de l'art. 1792 c. civ. (5) ;

3°) les désordres considérés, constituant l'aggravation des désordres d'origine, doivent affecter les mêmes ouvrages que ceux d'origine.

En ce sens, l'arrêt précité de la troisième Chambre civile du 18 nov. 1992 est significatif en ce qu'il rejette la demande d'un syndicat de copropriétaires d'un ensemble pavillonnaire à propos de désordres affectant certains pavillons ne faisant pas partie de la

demande originaire, la Cour suprême ayant énoncé que : « La cour d'appel, qui a souverainement relevé qu'en l'espèce les fissures affectant d'autres pavillons que ceux dont les acquéreurs et les syndicats avaient assignés en réparation, ne procédaient nullement d'une aggravation des désordres originaux et s'analysaient en désordres nouveaux, a pu déduire de ces seuls motifs que les demandes formées après expiration du délai décennal, au titre des pavillons non visés dans l'assignation, étaient tardives ».

De même, par un arrêt du 20 mai 1998 (6), la Cour suprême a approuvé les juges du fond qui, saisis d'une demande de réparation/indemnisation de désordres affectant dix-sept terrasses d'un ensemble immobilier, avaient rejeté l'action du demandeur au motif que lesdits désordres n'affectaient pas les mêmes terrasses que celles - au nombre de quatorze - qui avaient été affectées dans le passé des mêmes désordres et objets d'une action et d'une réparation sur le fondement de la garantie décennale.

Si ces trois conditions sont réunies, il importe peu que les désordres, constituant l'évolution ou l'aggravation de ceux d'origine, aient les mêmes causes que ceux-ci, car « la détermination de la cause des désordres est sans incidence sur le droit à réparation des victimes invoquant l'art. 1792 c. civ. » (7), étant rappelé que la détermination de la cause des désordres à caractère décennal est indifférente à l'application de ce texte, « la mise en jeu de la garantie décennale d'un constructeur n'exigeant pas la recherche de la cause des désordres » (8).

### B - La problématique de la réparation/indemnisation des préjudices futurs, au titre de l'article 1792 du code civil

La prise en compte d'un préjudice futur, conformément au droit commun de la responsabilité qui pose la règle selon laquelle le préjudice indemnisable est le préjudice né et actuel, mais admet dans le même temps qu'un préjudice ne présentant pas de telles caractéristiques est néanmoins indemnisable si l'on est certain qu'il se réalisera dans l'avenir, pose problème dans le cadre de la responsabilité spécifique des constructeurs, régie par l'art. 1792 c. civ., eu égard à la relative brièveté du délai d'action au titre de ladite responsabilité, soit dix ans, au lieu du délai trentenaire de droit commun.

Le problème est d'autant plus irritant que le délai précité est considéré comme un délai d'épreuve de la bonne solidité de l'ouvrage considéré et de forclusion de l'action du bénéficiaire de la garantie décennale, en sorte que se pose inévitablement la question de savoir si l'indemnisation du préjudice futur, à une époque où le délai précité est en voie d'expiration, voire déjà expiré, est encore possible.

Selon nous, une réponse négative s'impose, une telle solution ayant en outre déjà été consacrée par la Cour suprême, aux termes notamment d'un arrêt remarqué du 19 juin 1996 (9), puis récemment à l'occasion d'un arrêt du 6 mai 1998 (10).

(3) V. J.-M. Berly, Désordres évolutifs. Etat de la jurisprudence, RD imm. 2000, p. 115 s.

(4) Cass. 3e civ., 18 nov. 1992, Bull. civ. III, n° 297 ; D. 1992, IR p. 280.

(5) Cass. 3e civ., 10 févr. 1986, Bull. civ. III, n° 105 ; 13 févr. 1991, *ibid.*, n° 52 ; D. 1991, IR p. 81.

(6) Cass. 3e civ., 20 mai 1998, pourvoi n° 96-14.080, RD imm. 1998, p. 374, obs. P. Malinvaud.

(7) Cass. 3e civ., 20 mai 1998, Bull. civ. III, n° 105.

(8) Cass. 3e civ., 1er déc. 1999, Bull. civ. III, n° 230.

(9) Cass. 3e civ., 19 juin 1996, Bull. civ. III, n° 149.

(10) Cass. 3e civ., 6 mai 1998, pourvoi n° 96-18.298, RD imm. 1998, p. 375, obs. P. Malinvaud.

### C - La portée de l'arrêt rapporté au regard de la notion de désordre futur

Le syndicat des copropriétaires concerné se plaignait notamment : de l'absence ou de l'inaccessibilité des regards des réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux-vannes ; des désordres affectant la couverture des pavillons d'un ensemble immobilier.

La Cour de Paris, dans son arrêt choqué de pourvoi, avait rejeté l'action du syndicat des copropriétaires concerné concernant ces deux séries de réclamations, la première au motif qu'aucun dommage ne s'était produit dans le délai d'épreuve de dix ans du fait de l'emplacement des regards considérés, la seconde au motif que c'était à tort que les premiers juges avaient fait droit à la demande du syndicat des copropriétaires, portant sur les couvertures de la totalité des pavillons de l'ensemble immobilier considéré, alors que les désordres n'avaient été constatés par l'expert judiciaire que sur une partie seulement desdits pavillons, les locataires d'ouvrage ne devant en conséquence pas prendre en charge la réfection complète de la totalité des toitures de l'ensemble pavillonnaire considéré et n'étant tenus qu'au coût de réparation des désordres « qui, dans le délai de dix ans après la réception, ont nui réellement à l'habitabilité de l'ouvrage ou à sa destination, tels qu'ils apparaissent des constatations de l'expert et non de ses suppositions ou de ses craintes ». Etant précisé que la Cour de Paris avait rappelé, *in limine*, avant toute discussion sur les désordres qu'elle devait examiner, que le délai d'épreuve de la garantie décennale était, au moment de son jugement, déjà expiré.

La Cour suprême casse l'arrêt de la Cour de Paris, pour violation de l'art. 1792 c. civ., au motif, s'agissant de l'absence ou de l'inaccessibilité des regards des réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux-vannes, que la cour d'appel n'avait pas constaté que « le préjudice futur résultant de l'impossibilité d'entretenir le réseau n'était qu'éventuel, alors que la garantie décennale couvre les conséquences futures des désordres dont la réparation a été demandée au cours de la période de garantie », formulation employée pour la première fois dans un arrêt du 3 déc. 1985 (11), et, s'agissant des désordres affectant les couvertures des pavillons, au motif que la cour d'appel « avait constaté que les vices, dénoncés dans le délai décennal, avaient, au cours de ce délai, entraîné des infiltrations dans un certain nombre de pavillons ».

La Cour a donc bien statué à propos de chacune des catégories des désordres précités, y compris en ce qui concerne les désordres de couvertures de pavillons, par référence à la notion de désordre futur indemnisable.

Dans le cadre de l'espèce rapportée, elle énonce une solution différente de celle qu'elle avait elle-même posée, dans l'arrêt précité du 19 juin 1996, cassant une décision de la Cour de Chambéry, laquelle, bien postérieurement à l'expiration du délai de la garantie décennale, avait néanmoins accordé l'indemnisation de dommages non nés, ni actuels, sur le fondement de la garantie décennale, au motif que « l'évolution » des désordres « conduira à court terme, sauf remise en état, à des dégradations importantes des éléments constructifs et qu'il s'agit de désordres certains et inéluctables à brève échéance, qui ouvrent droit à garantie », la cassation étant prononcée au motif « qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que les désordres litigieux ne compromettaient pas, au stade actuel, la solidité de l'ouvrage et ne le rendaient pas impropre à sa destination, la cour d'appel a violé le texte susvisé », étant précisé que, récemment encore, dans l'arrêt

précité du 6 mai 1998, elle avait approuvé les juges du fond d'avoir rejeté une demande de réparation/indemnisation de désordres affectant une piscine, dès lors qu'il n'était pas certain que ladite piscine « présenterait, dans un avenir prévisible, les dommages définis à l'art. 1792 c. civ. ».

L'élargissement des conditions de caractérisation du désordre futur indemnisable, par la prise en compte seulement du caractère certain de la survenance de celui-ci dans le futur, abstraction faite du délai dans lequel il se produira, et/ou encore par la négation/éviction de la prise en compte d'un délai de réalisation dudit désordre futur compatible avec le délai décennal, constituant à la fois un délai d'épreuve de la solidité de l'ouvrage réalisé et de la bonne exécution des travaux, et de forclusion de l'action du titulaire de l'action en garantie décennale, nous semble critiquable.

Certes, le juge - quel que soit son rang - est légitimement animé par le souci d'assurer l'indemnisation des victimes, au titre des préjudices subis ou devant être subis par celles-ci, mais force est de constater qu'il existe déjà un arsenal de moyens et d'artifices quant à ce, notamment le caractère interruptif de toute citation en justice, conduisant, *de facto*, à une indemnisation dans de très nombreux cas plusieurs années après l'expiration du délai de dix ans par rapport à la date de la réception de l'ouvrage, pour ne pas y ajouter la possibilité, pour un juge du fond statuant par exemple plus de quinze ans après la réception de l'ouvrage, comme c'est très souvent le cas, de prendre en compte, au titre de la garantie décennale, des dommages non nés et actuels au moment où il statue, au prétexte de la certitude de leur survenance dans un avenir incertain, et donc, non seulement plus de dix ans après le délai d'épreuve de dix ans, mais plusieurs années après la prolongation dudit délai par suite des conséquences de l'interruption.

### II - Les désordres affectant des peintures ayant un rôle seulement esthétique relèvent nécessairement de l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun

Le Tribunal de grande instance de Paris était entré en condamnation à l'encontre des constructeurs concernés par des désordres affectant des peintures, dont le rôle était seulement esthétique, en « application de la théorie des vices intermédiaires », c'est-à-dire en définitive sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun.

La Cour de Paris, infirmant le jugement du Tribunal de grande instance de Paris de ce chef, rejette toute demande du syndicat des copropriétaires pour les désordres dont s'agit, au motif qu'ils relèvent de la garantie biennale de bon fonctionnement, expirée lors de l'introduction de l'instance, d'une part, tandis que, rejetant par ailleurs toute possibilité d'application de la responsabilité contractuelle de droit commun, au motif que les désordres « qui relèvent d'une garantie légale ne sauraient donner lieu, contre les personnes tenues à cette garantie, à une action sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun », d'autre part, reprenant ici la formule consacrée par un arrêt de principe du 13 avr. 1988 (12), rendu sous l'empire des régimes antérieurs à la loi du 4 janv. 1978, mais réitéré depuis à de très nombreuses reprises sous ce dernier régime.

La Cour suprême casse l'arrêt de la Cour de Paris, censurant ainsi la qualification, pour des peintures ayant un rôle purement esthétique

(11) Cass. 3e civ., 3 déc. 1985, Bull. civ. III, n° 159.

(12) Cass. 3e civ., 13 avr. 1988, Bull. civ. III, n° 67.

tique, d'élément d'équipement dissociable au sens de l'art. 1792-3 c. civ., la cassation étant prononcée pour violation de l'art. 1147 c. civ., par refus d'application, comme elle aurait pu le préciser, au motif que « les peintures ayant un rôle purement esthétique ne constituant pas un ouvrage, ni un élément constitutif d'ouvrage, ni un élément d'équipement, seule était applicable la responsabilité contractuelle de droit commun », le lecteur du *Bulletin des arrêts des Chambres civiles de la Cour suprême* étant invité à « rapprocher » l'arrêt rapporté de l'arrêt précité du 27 avr. 2000, énonçant une solution identique.

Ainsi se confirme l'analyse que nous avons faite (art. préc. *supra*) de l'état actuel de la jurisprudence, au titre des responsabilités encourues à l'occasion des désordres affectant des travaux de ravalement et/ou de peinture, selon laquelle en définitive les travaux de peinture, comme les travaux de ravalement, ne relèvent en aucun cas de la garantie biennale de bon fonctionnement, mais nécessairement de la responsabilité contractuelle de droit commun, sauf exception, en cas notamment de fonction d'étanchéité, auquel cas lesdits travaux de peinture seront considérés comme constitutifs de la construction d'un ouvrage, et seront alors susceptibles de l'application de la garantie décennale, si les dommages les affectant sont bien de la nature de ceux visés dans l'art. 1792 c. civ.

Ainsi se confirme aussi, comme nous l'indiquions dans notre étude précitée *supra*, que la Cour suprême a tendance à évincer du domaine d'application de la garantie biennale de bon fonctionnement de l'art. 1792-3 c. civ. les éléments d'équipement inertes.

La solution adoptée par l'arrêt rapporté appelle notre entière approbation, mais laisse entière la question de l'assurance des travaux de peinture, laquelle assurance devrait être contractée de façon adéquate dans le cadre d'une assurance ne relevant pas du champ d'application de l'assurance obligatoire, en matière de construction.

Philippe Malinvaud convient bien volontiers avec nous que la qualification d'élément d'équipement est tout à fait inadaptée à la peinture, mais critique cependant l'arrêt rapporté en ce qu'il a écarté la qualification d'élément constitutif de l'ouvrage, soutenant qu'« elle n'est pas un simple accessoire de caractère décoratif comme une paire de rideaux. Comment pourrait-on nier que la peinture adhère au mur de la façade et qu'à ce titre, elle fait partie intégrante de l'ouvrage ? ». Nous ne pouvons partager l'avis de cet éminent auteur.

Sans nous livrer à une analyse sémantique des termes « éléments constitutifs », il est clair pour nous que la notion d'élément constitutif renvoie uniquement aux ouvrages d'infrastructure, superstructure, fondations, gros oeuvre, ossature ou encore plus précisément aux matériaux composant lesdits ouvrages, mais en aucun cas à des peintures ne constituant pas un ouvrage, ni un élément d'équipement, et qu'il ne convient pas en conséquence de qualifier « par défaut » d'élément constitutif de l'ouvrage, étant rappelé que l'on voit mal comment l'atteinte à des peintures à fonction exclusivement esthétique pourrait rendre l'ouvrage, dans son ensemble, impropre à sa destination, dans les termes et l'esprit de l'art. 1792 c. civ., étant en outre rappelé que le domaine d'application de cette dernière notion d'impropriété à la destination n'est nullement cantonné au seul art. 1792 c. civ. et qu'elle est susceptible d'application également dans le cadre de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Ce n'est que si la peinture considérée comporte une fonction d'étanchéité du support sur lequel elle est appliquée que les désordres l'affectant pourront alors relever, si cette fonction d'étanchéité est atteinte, de la garantie décennale, soit en raison de l'absence de protection de l'élément constitutif (comme la façade d'un immeuble) sur lequel elle a été appliquée, absence de protection conduisant à des infiltrations à l'intérieur de l'ouvrage lui-même, envisagé dans son ensemble, soit en raison de ce que, constituant en elle-même un ouvrage, sa destination et/ou encore sa fonction auront été compromises. ■